

# Vorlage der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr



Stadtverwaltung  
WALLDORF

Walldorf, 17.01.2024/DH

<b>Nummer</b> TUPV 11/2024	<b>Verfasser</b> Herr Högerich	<b>Az. des Betreffs</b> 023.5	<b>Vorgänge</b>
-------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	-----------------

TOP-Nr.: 2.

## BETREFF

**Ganzheitliche energetische Modernisierung Johann-Strauß-Straße 15 und 17  
VgV-Verfahren Planungsleistungen**

---

## HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN

Mittel sind im WP 2024 vorhanden.

---

## HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

---

## BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr beschließt die Durchführung von VgV-Verfahren zu den Planungsleistungen für die energetische Modernisierung der Johann-Strauß-Straße 15 und 17.



---

## SACHVERHALT

### Bestandssituation Johann-Strauß-Straße 15 und 17

Die beiden Liegenschaften Johann-Strauß-Straße 15 und 17 sind im Zuge der Sanierungsstrategie im Jahr 2020 und der damit verbundenen Punktematrix auf Platz 10 und 11 von damals 54 Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft einzuordnen. Die beiden viergeschossigen Mehrfamilienhäuser wurden im Jahr 1970, also vor 54 Jahren, erbaut und haben insgesamt 18 Wohneinheiten. Die Liegenschaften sind unterkellert. Der Dachboden wurde im Jahr 2015 mit 200 mm Mineralwolle und die Kellerdecke im Jahr 2016 mit 60 mm Mineralwolle WLG 035 gedämmt. Die letzte größere Sanierung fand im Jahr 1990 statt. Hier wurde die Fassade mit 60 mm gedämmt und zweifach verglaste Holzfenster eingebaut. Die Johann-Strauß-Straße 15 und 17 werden von einem Gas-Heizkessel mit einer Nennleistung von 130 kW aus dem Jahr 1994 beheizt. Die Anlagentechnik ist somit 30 Jahre alt und sollte altersbedingt erneuert bzw. modernisiert werden. Des Weiteren versorgt dieser Heizkessel die Warmwasserbereitung, einen indirekt beheizten Speicher mit einem Volumen von 500 Liter. Die Wohnfläche beträgt ca. 1.350 m<sup>2</sup>. Das Gebäude weist in sämtlichen Hinsichten energetische Verbesserungspotentiale auf. Die Fenster wie auch der Heizkessel haben in absehbarer Zeit das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Der aktuelle Endenergiebedarf der beiden Liegenschaften liegt bei 148 kWh/(m<sup>2</sup>a), der Primärenergiebedarf sogar bei 164 kWh/(m<sup>2</sup>a). Der CO<sub>2</sub> Ausstoß liegt bei 38 kg/(m<sup>2</sup>a). Aufnahmen mit einer Wärmebildkamera zeigen den deutlichen Energieverbrauch bzw. -verlust insbesondere bei den Fenstern auf. Weiter sind bei den Balkonen Korrosionsschäden aufgetreten. Hier muss in den kommenden Jahren zwingend auch aufgrund statischer Gegebenheiten eine Balkonsanierung durchgeführt werden. Da die Balkone nicht thermisch getrennt sind, sollten diese entsprechend abgeschnitten und energieeffizient vorgebaut werden.

### Energetische Modernisierung „Effizienzhaus 55 EE“

Wie bereits in vergangenen Modernisierungsprojekten strebt die Verwaltung einen hohen Energiestandard, das Effizienzhaus 55 „EE“, an. D. h. eine Reduzierung des Endenergiebedarfs von derzeit ca. 200.000 kWh auf ca. 50.000 kWh. Um dieses Ziel zu erreichen, sind mindestens folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Ergänzende Fassadendämmung
- Erneuerung Dach und ggf. ergänzende Dämmung
- Erneuerung dreifachverglaste Fenster
- Neue Wärmeversorgung
- Installation einer PV-Anlage (Vollbelegung mit ca. 87 kWp möglich)

Der Eigenbetrieb hat daher für eine ganzheitliche energetische Modernisierung der beiden Liegenschaften eine Grobkostenschätzung durchgeführt. Diese beläuft sich auf Gesamtkosten

in Höhe von 2,1 bis 2,4 Millionen Euro.

Die Baukosten, der für die Planungshonorare relevanten Kostengruppen Bauwerk KG 300 und Technische Gebäudeausrüstung KG 400, liegen nach der Grobkostenschätzung zwischen 1,6 bis ca. 1,9 Millionen € brutto. Die Planungskosten liegen demnach in einem Bereich von 350.000 – 400.000 € brutto nach dem überschlägig ermittelten Kostenrahmen. Eine vertiefte projektbezogene Kostenermittlung kann erst über die Projektplanung und die damit einhergehende Planungstiefe erfolgen und den notwendigen Mitteleinsatz entsprechend zu konkretisieren. Dabei ist derzeit von Planungshonoraren von ca. 300.000 € netto insgesamt auszugehen.

#### VgV-Verfahren für Planungsleistungen

Damit liegen die Planungshonorare der Kostenspanne über dem Schwellenwert für europaweite Ausschreibungen mit 221.000 € netto. Daher sind zumindest die Architektenleistung sowie die technische Gebäudeinfrastruktur europaweit über VgV-Verfahren auszuschreiben. Bei den Planungsleistungen sind vor einer Vergabe die voraussichtlichen Projektkosten nach der Vergabeordnung zu beachten, unabhängig, ob hier bereits Voruntersuchungen bzw. Konzepte beauftragt wurden. Es darf hierauf nicht aufgebaut werden, sondern die Planungsleistungen sind auszuschreiben. Nach § 3 VgV hat ein öffentlicher Auftraggeber vor der Vergabe von freiberuflichen Dienstleistungen den Gesamtprojektaufwand und den Gesamtauftragswert für Planungsleistungen zu schätzen. Liegt dieser über dem geltenden EU-Schwellenwert zur Vergabe der Dienstleistungen ist ein EU-weites Vergabeverfahren, ein sogenanntes VgV-Verfahren, durchzuführen. Grundlage der Kostenschätzung waren die voraussichtlichen Baukosten für das Planungsziel, das „Effizienzhaus 55 EE“. Bei Dienstleistungen und somit auch Planungsleistungen liegt der Schwellenwert derzeit bei EUR 221.000 netto. Die Höhe des geschätzten Auftragswertes entscheidet darüber, ob Leistungen EU-weit oder lediglich national ausgeschrieben werden müssen. Nach rechtlichen Vorgaben sind die Planungsleistungen aller Fachgewerke bei der Betrachtung des Schwellenwertes kumuliert zu betrachten. Hierbei darf der Wert eines vorgesehenen Auftrags auch nicht in der Absicht geschätzt oder aufgeteilt werden, um sich in der Anwendung der Vergabeverordnung zu entziehen, d. h. die Aufteilung der beiden Häuser wäre ein „Umgehungstatbestand“.

#### Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt dem TUPV vor, ein VgV-Verfahren mit dem Ziel einer energetischen „Effizienzhausanierung 55 EE“ durchzuführen. Die Gesamtkosten betragen ca. 50.000 €.

Matthias Renschler  
Bürgermeister